Ontario

07826

Municipal Financial Tools for Planning and Development

planning TOGETHER

Important Notice to Users . . .

The Ministry of Municipal Affairs and Housing believes that this handbook may be helpful to municipalities. The financing tools and programs included were developed locally, based upon local circumstances, including specific legal advice. Municipalities are responsible for making local decisions, including compliance with any applicable statutes or regulations. For these reasons, this handbook should not be relied upon as a substitute for specialized legal or professional advice in connection with any particular financing or related matter. Obtaining such advice is recommended.

The user is solely responsible for any use or application of the information contained in this handbook.

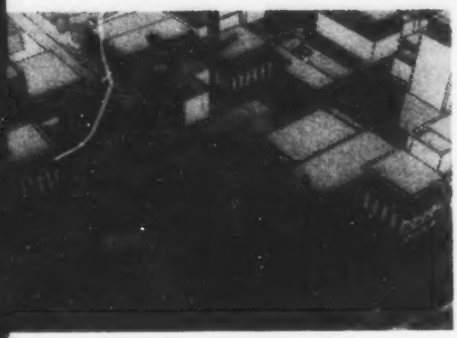
Summer 2000

101-00182/

Introduction	1
Purpose	2
Financial Tools Menu	3
The Ontario Legislative Context	4
Municipal Act	4
Planning Act	5
Ontario Heritage Act	5
Development Charges Act, 1997	6
Municipal Financial Incentives	7
Grants or Loans	8
Tax Increment Equivalent Grants or Loans	9
Example of a Tax Increment Equivalent Grant	10
Exemption/Refund/Reduction of Planning Application Fees and Exemption From Development Charges	12
Other Tools	12
Cost Savings Example	13
Municipal Profiles	14
City of Cambridge	15
City of Hamilton/Regional Municipality of Hamilton – Wentworth	16
City of Kitchener	17
City of London	18
City of Thunder Bay	19
Municipal Services Offices	20

Introduction

Now . . .



. . . and then

Gooderham & Worts Project, Toronto

Belleville, Bay of Quinte

Remediation of Wetlands

Ontario's economic landscape is changing. In old, established urban centres, traditional manufacturing activities are closing down or moving to more efficient and versatile facilities where "just-in-time" delivery, automation and multi-function operations make them globally competitive.

In the downtowns of our communities, property owners and business operators are facing new challenges, as the retail sector proceeds through restructuring. Membership warehouse clubs, home-improvement centres and big-box stores that locate in the outskirts of a municipality draw upon consumers from the downtown of the municipality and those of the surrounding communities.

Gritty industrial harbours and waterfronts are being transformed into urban parks and glittering condominium highrises, accompanied by an increase in nearby restaurants, personal services and entertainment.

Across the countryside, villages and towns are finding that they too can attract global attention and new investment through Internet marketing of their lifestyle and amenities. The World Wide Web is levelling the playing field for economic development, but only for those who know how to play the game and are connected to the "electronic grid."

Smaller communities are finding new niche roles for themselves in the global economy, targeting such emerging sectors as biotechnology and agri-food businesses; eco-tourism; alternative lifestyle communities for retiring baby boomers; homegrown high-tech mini-clusters; call centres, etc.

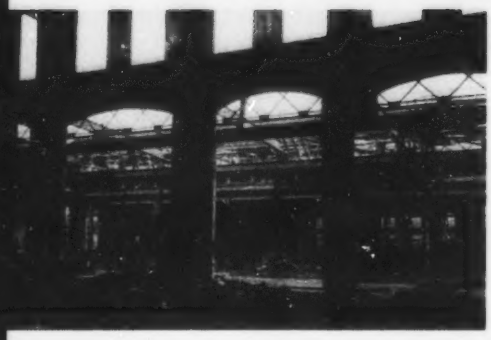
As Ontario municipalities move from an industrial economy to a knowledge-based economy, "smart" communities of all sizes are starting to pull together coalitions of urban and rural municipalities, chambers of commerce, local businesses and community economic development groups to ensure they have the appropriate information infrastructure and a growing local knowledge resource.

Municipal councils, chief administrative officers, planners, economic development officers, treasurers and legal advisers are being challenged to find ways to plan, fund and implement new visions for their communities.

Purpose

This publication was developed to help municipalities identify a range of potential financing tools available to support planning and development activities. It is a companion piece to two Ministry of Municipal Affairs and Housing planning policy programs – Municipal Readiness for Economic Development and Brownfields Showcase.

It describes a number of municipal financial and planning incentives that encourage redevelopment, revitalization and improvement of existing built-up areas and neighbourhoods of a municipality. A number of municipalities offer significant financial assistance in the form of grants or loans. Others provide a financial incentive through the waiving of fees and charges. Still others provide indirect incentives through more flexible planning, parking and zoning requirements.



Spencer Creek Village Project before redevelopment

Dundas

Some of the financial tools are routinely used and well understood. Others, like tax increment equivalent grants or loans, are just starting to be used by Ontario municipalities for downtown revitalization or brownfields redevelopment and may have other applications as municipal needs and priorities change.

This publication represents a review of municipal financial tools potentially available within Ontario's current legislative framework together with financial incentive profiles for Cambridge, Hamilton/ Regional Municipality of Hamilton-Wentworth, Kitchener, London and Thunder Bay. The profiles illustrate how each financial tool is being applied by these municipalities. Many of these tools are applied in the downtown core areas, reflecting current municipal needs and priorities. These tools may be flexible enough to be adapted to areas outside of downtowns, such as industrial and commercial lands and waterfront areas.

Municipalities undertaking an economic readiness or brownfields redevelopment planning review, will find new ideas to consider when they deal with their unique circumstances and encounter new sources of how-to information. The latter will come from municipalities that have test driven some of the less commonly used financial tools.

The following is a menu of financial tools currently used by Cambridge, Hamilton/ Regional Municipality of Hamilton-Wentworth, Kitchener, London and Thunder Bay. Some tools specifically target contaminated site redevelopment, while others are general financial tools that could be adapted to other locations.

Financial Tools Menu

Contaminated Site-Related Tools **Pages**

1. Core Areas Grant Program 15
2. Development Application and/or Building Permit Fees Waiver/Rebate 15
3. Realty Tax Arrears Cancellation 15
4. Realty Tax Equivalent Rebate (Municipal Portion) 15
5. Development Allowance/Charges Credit or Exemption 15
6. Building Revitalization Program 15
7. Design Guidelines 15

Incentives for Property Owners

8. Tax Incentive/Rebate 16, 17
9. Downtown Rehabilitation and Redevelopment Program (tax increment equivalent grant program) 18
10. Convert-to-Residential Program 16
11. Core Area Rehabilitation and Redevelopment Grant Program (tax increment equivalent grant program) 19
12. Feasibility Study Grant Program 17, 19
13. Façade/Interior Improvement Loan Programs 16, 17, 18, 19
14. Building Renovation Loan Program 18

General Incentive Tools

15. Development Charges Exemption "Credit" 15, 16, 17, 18
16. Flexible Parking Requirements 16, 18
17. Flexible/Less Restrictive Zoning Requirements 16, 19
18. Parkland Dedication Fee Waiver/Refund 16, 17
19. Development Application Fees Refund 15, 16, 17, 19

The following is a list of Ontario legislation related to financial assistance and other financial incentives that may be used to encourage development and redevelopment of privately owned lands.

Municipal Act

The *Municipal Act* [subsection 111(1)] prohibits municipalities from directly or indirectly assisting any manufacturing business or other industrial or commercial enterprise through the granting of bonuses (sometimes referred to as the "bonusing rule"). Prohibited actions include:

- giving or lending money or municipal property
- leasing or selling any municipal property at below fair market value
- guaranteeing borrowing
- giving a total or partial exemption from any levy, charge or fee

Notwithstanding the bonusing rule, subsection 111(2) of the *Municipal Act* permits, with the Municipal Affairs and Housing minister's approval, certain financial assistance for the purpose of implementing a community improvement plan that has been adopted under the provisions of Section 28 of the *Planning Act*.

Planning Act

Section 28

Community Improvement Project Areas

Section 28 of the *Planning Act* sets out the authority for municipalities to designate community improvement project areas and adopt community improvement plans. This is done through a legal process involving public notice, a public meeting and the right of appeal. Once approved by the minister of Municipal Affairs and Housing, a community improvement plan can provide municipalities with broad powers to acquire, hold, clear, lease and sell land in designated areas for the purpose of community improvement.

Within the framework of a local official plan, once a municipality has approved community improvement policies and a designated community improvement project area, it may use the powers afforded through subsection 28(7) to issue grants or loans to registered or assessed owners of lands and buildings within the designated area.

If a potential bonusing issue is involved, financial incentives undertaken to carry out community improvement plans may, with the minister's approval, be exempt from the general prohibition on bonusing under the *Municipal Act*.

While community improvement plans are not new, several municipalities have begun using this power to establish financing incentives for remediation of contaminated sites (see section on tax increment equivalent grants or loans).

Ontario Heritage Act

Section 39

Grants or loans

In addition to the provisions of the *Planning Act*, Section 39 of the *Ontario Heritage Act* allows municipalities to make grants or loans to owners of heritage designated properties. These grants or loans are to pay for all or part of the cost of alteration (i.e., restoration, renovation and repair) of the designated property, on terms and conditions established by municipal council.

Development Charges Act

The *Development Charges Act, 1997* provides the legal basis for Ontario municipalities to impose growth-related development charges (sometimes known as impact fees) in order to recover some or all of the capital costs of new municipal infrastructure requirements resulting from new development. The services eligible to be funded from this source include transportation (roads and transit), sewer, water and other services that must be provided to serve residential and non-residential growth.

Section 4 of the *Development Charges Act, 1997* exempts the first 50 per cent of existing industrial building expansions from municipal development charges.

Paragraph 10 of subsection 5(1) of the *Development Charges Act, 1997* permits municipalities to give full or partial exemption for some types of development.

In the interests of economic competitiveness and job creation or preservation, many Ontario municipalities have chosen to use this section to wholly or partially exempt new industrial development and larger expansions of existing industrial buildings from the imposition of local development charges and impact fees. In many cases, these exemptions are extended to other forms of non-residential development. Cambridge, Hamilton/Regional Municipality of Hamilton-Wentworth, Kitchener and London are examples of municipalities using this financial tool.

Under subsection 2(7) of the *Development Charges Act, 1997*, municipalities may exempt areas of the municipality from the application of a development charges bylaw. Such areas could include a downtown or development area, including community improvement project areas under the *Planning Act*. Municipalities may also adopt area bylaws not including a specific area.

Grants

Loans

Tax Increment Equivalent Grants

Refunds

Waivers

Several Ontario municipalities have established financial incentive programs to support the community transformation visions and land-use priorities in their official plans. Cambridge, Hamilton/Regional Municipality of Hamilton-Wentworth, Kitchener, London, and Thunder Bay are examples of municipalities that put in place a program of financial tools to support their development priorities. In particular, these programs tend to be targeted to attract redevelopment of areas where the land uses of the past are no longer active or appropriate – for example, downtown revitalization, brownfields redevelopment, industrial transformation, harbour or waterfront redevelopment and mixed-use community improvement project areas.

Among the key financial tools now available to Ontario municipalities are the following:

- grants or loans
- tax increment equivalent grants or loans
- fee exemptions, refunds, waivers and reductions

Core Area Grant

Façade Improvement

Feasibility Studies

Building Revitalization

Grants or Loans

Most municipalities that are providing financial assistance through the provisions of Section 28 of the *Planning Act* do so through outright grants or loans. This approach, which is generally subject to the bonusing rule unless a minister's approval is obtained, requires that council set aside a sufficient amount either at the onset of the program or on an annual basis to fund the grants or loans. From a municipal perspective, the advantage to providing a loan, rather than a grant, is that the repayments can help establish a revolving fund for future loans. Generally the loans are interest-free or below market rates.

The City of Oshawa adopted an innovative approach to ensure that the municipal outlay was kept to a minimum. The city entered into an agreement with a financial institution, under which a bank took applications and approved loans for municipally determined eligible works. The municipality underwrote the interest rate of the loan so that it was significantly below market. This allowed the municipality to reduce administrative costs and set aside funds that were needed to cover the interest rate subsidy.

Downtown Rehabilitation and Redevelopment Program

Tax Increment Equivalent Grants or Loans

As mentioned in the section on the *Planning Act*, some Ontario municipalities are adapting concepts of their American counterparts to provide assistance equivalent to a deemed tax increment calculation.

In more than 45 U.S. states, legislation that enables tax increment financing (TIF) has been implemented for a variety of economic and social reasons, including stimulating the construction of low- and moderate-income housing, creating employment opportunities, financing capital projects and encouraging redevelopment of contaminated or derelict sites and "blighted" downtown areas.

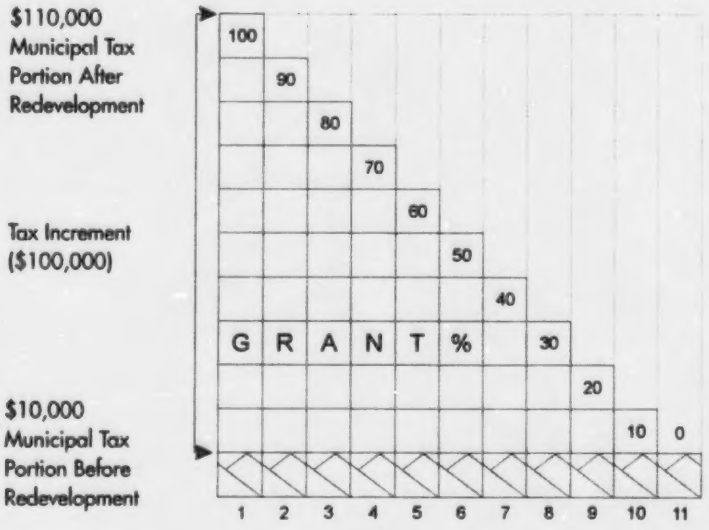
Under state legislation, municipalities create a TIF district and can freeze the taxes that go to the various taxing authorities (local, state, school board) to the level before redevelopment. Any increase stemming from redevelopment can be diverted to a separate TIF authority and can be used to provide financial incentives for site remediation, new development and rehabilitation of existing buildings. Funds are also earmarked to provide new services and improve existing services.

Ontario's legislative framework does not provide municipalities the authority to establish TIF districts, freeze taxes or divert the increase to a separate TIF authority. In addition, unless an exception applies, the bonusing rule generally does not allow for bonuses to commercial or industrial enterprises. However, a number of municipalities have developed innovative approaches to providing financial incentives for redevelopment led by the private sector and community improvement initiatives that minimize financial pressures on the municipality. London and Thunder Bay have set up programs that provide property owners with grants equivalent to a deemed tax increment through the community improvement provisions of Section 28 of the *Planning Act*. A number of other municipalities are in the process of adopting similar plans.

An example of a tax increment equivalent grant is set out on the next two pages.

Example of a Tax Increment Equivalent Grant in Ontario

Example of Tax Increment Equivalent Grant



Taxes after redevelopment – taxes before redevelopment = TAX INCREMENT

$110,000 less $10,000 = $100,000

Projected outcome

- municipal tax portion for the program years one through 10 = $1 million
- grant value for the program years one through 10 = $550,000

(based upon the assumptions set out in the next page)

Tax Increment Equivalent Grant in Ontario

Assumptions for grant program to registered or assessed owner:

1. grant period is 10 years
2. the municipal tax portion before redevelopment is a constant $10,000
3. the municipal tax portion after redevelopment is a constant $110,000
4. the tax increment equivalent is a constant $100,000 (i.e. $110,000 less $10,000) per year over the grant period
5. in year one of the program, the grant to the property owner is equal to 100 per cent of the tax increment. Thereafter, the grant decreases by 10 per cent per year (i.e., year two = 90 per cent, year three = 80 per cent etc.)

Holding the assumptions constant, the following projections are made for program years one through 10:

Assumption 1	Assumptions 2, 3 & 4	Assumption 5	Assumptions 4 & 5
Program Year	**Tax Increment ($)**	**Grant Percentage (%)**	**Grant Given ($)**
1	$100,000	100	$100,000
2	$100,000	90	90,000
3	$100,000	80	80,000
4	$100,000	70	70,000
5	$100,000	60	60,000
6	$100,000	50	50,000
7	$100,000	40	40,000
8	$100,000	30	30,000
9	$100,000	20	20,000
10	$100,000	10	10,000
TOTAL (Years 1-10)	**$1 million**		**$550,000**

Building Permit Fee

Waiver

Development Application Fees Waiver

Parkland Dedication Fee Refunds

Development Charges Exemption

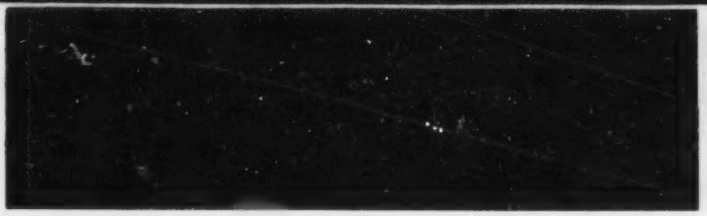
Exemption/Refund/Reduction of Planning Application Fees and Exemption From Development Charges

Many municipalities that provide grants or loans under Section 28 of the *Planning Act* also provide other incentives, which collectively can have a substantial impact on the financial viability of a redevelopment project.

Some of these incentives include the waiving or refund of fees for official plan and zoning bylaw amendments, consents to sever, plans of subdivision, development agreements, site plan applications and agreements, minor variance applications, demolition permits, building permits, parkland dedication and exemption from development charges.

Other Tools

Other financial incentive tools that can result in the defraying of development costs include flexible or no parking requirements for specific types of development, less restrictive zoning requirements for commercial and residential development and funding for feasibility studies relating to adaptive reuse projects.



Cost Savings Example

The City of Hamilton/Regional Municipality of Hamilton-Wentworth's schedule is included below as an example of the cost savings that can be attributed to the waiving, refund or exempting of development-related charges.

Many of these tools encourage redevelopment in areas where infrastructure and services already exist. This means that taxpayers are not subsidizing new infrastructure, even though development charges are not collected.

In community improvement project areas, it is expected that development or redevelopment will result in important economic and social benefits, such as increased tax assessment, revival or further stimulation of community vitality and more efficient and effective use and reuse of land and existing services, facilities and infrastructure.

City of Hamilton/Regional Municipality of Hamilton-Wentworth
Cost Savings for Development-Related Charges

Commercial-Region Development Charges $2.64/ft²

Residential-City Development Charges ..... single, semi or row $1,565.44
2 or more bedroom apt $894.54
1 bedroom apt $447.27

Residential-Region Development Charges ..... single family $5,113
multiple family $3,798
apartment $2,191

Official Plan Amendment $2,300

Zoning Bylaw Amendment $2,300

Minor Variance (1 or 2 family dwelling) $250

Minor Variance (all others) $400

Demolition Permit $220 + $25 for each additional 3000m² in excess of first 3000m²
$100 for non-services accessory building
$75 for garage or shed of single family dwelling

Inspection Fee Certificate of Compliance
$200 + $10 / 93m³ in excess of of first 93m³
$35 for each inspection after the first inspection, to allow occupancy or part thereof

Permit for Change of Use $150

Zoning Verification ..... Express Service $120
Regular Service $80

Building Permits ..... $150 for the 1st $10,000 of estimated construction value
+ $9 each additional $1,000

Site Plan Application $1,500

Revision of Approved Site Plan $550

5% Parkland Dedication ..... 5% or cash in lieu

Parking Requirements ..... 0.8 spaces per class A dwelling unit excl. Residential and Short-Term Care Facility

Lot Area Requirements for Multiple Dwellings in "I" Area Districts ..... "I" District – 65 m² (699.68 sq ft) lot area per dwelling unit

Any of these fees can be waived, refunded or exempted as appropriate to provide a redevelopment incentive

Municipal Profiles

Attached are profiles of financial incentives offered in Cambridge, Kitchener, London, Thunder Bay and Hamilton/Regional Municipality of Hamilton-Wentworth. They contain a brief description of the tools in the menu.

Should additional detail be required on how a municipality is using the incentives, contact names and telephone numbers are provided.

Cambridge

Hamilton/Regional Municipality of Hamilton-Wentworth

Kitchener

London

Thunder Bay

Cambridge, Ontario

- **Core Areas Grant Program** – a grant of 50 per cent of the remediation costs, up to a maximum of $1,000 per unit, payable on issuance of a building permit
- **Development Application and Building Permit Fees Waiver** – applies to new residential units constructed on rehabilitated contaminated sites in the core areas
- **Building Permit Fee Waiver** – on all development in the core areas
- **Realty Tax Arrears Cancellation** – a realty tax cancellation policy with eligibility criteria
- **Realty Tax Equivalent Grant** – a three-year program (75, 50 and 25 per cent tax grants) which also applies to non-contaminated property in core areas. Grants relate to increases in realty taxes (city tax portion only) resulting from property improvements
- **Building Revitalization Program** – offers low interest loans for defined improvements to core areas properties
- **DesignGuide Program** – offers grants for owners to retain professional assistance in designing property improvements
- **Development Allowance Credit** – applies to a property required to be cleaned up under the Ministry of the Environment's 1996 "*Guideline for Use at Contaminated Sites in Ontario,*" equal to the amount of the assessment and cleanup costs of the property, not to exceed the total development charge payable to the city on the project
- **Development Charges Exemption** – applies to the core areas by the city, Waterloo region and Hydro Electric Commission (i.e., all development charges)
- **Development Charges Credit** – for properties designated under the *Ontario Heritage Act* (maximum credit based on existing structure)

For more information, contact:
City of Cambridge
73 Water Street North
P. O. Box 669
Cambridge, ON N1R 5W8
Telephone: (519) 740-4650
Fax: (519) 622-6184

Hamilton/Regional Municipality of Hamilton-Wentworth, Ontario

- **Municipal Application Fees Refund** – applies to Official Plan amendment, zoning bylaw amendment, site plan approvals and revisions of approved site plan, modification to an approved neighbourhood plan, minor variance, demolition permit, inspection fee, permit for change of use, zoning verification and building permit
- **Development Charge Exemption** – for downtown area commercial and residential development
- **Five Per Cent Parkland Dedication Fee Refund** – for residential development
- **Parking Requirements Waiver** – for new residential construction and for renovations/conversions
- **Central Business District** – for commercial development, no parking requirements
- **Residential Zoning Requirements** – made flexible to allow for both commercial and residential development
- **Convert-to-Residential Program** – provides interest-free loans for conversion of non-residential space to residential and/or the rehabilitation of poor quality residential space in the community improvement area
- **Core 2000/Gore 2000 Façade Improvement Programs** – provide for matching grants for commercial/industrial building façade improvements, signage improvements and awnings for buildings in the community improvement area
- **Tax Rebate Equivalent** – involves the city and regional portion of the increase in property tax resulting from the renovation of a designated commercial/industrial building under the *Ontario Heritage Act* for five years; total amount of the benefit is not to exceed the cost of the work done. (Contact the city for the list of criteria and requirements and the list of designated buildings.)

For more information, contact:

Bill Janssen
Manager, Community Initiatives Section
City of Hamilton & Regional
Municipality of Hamilton-Wentworth
71 Main Street West
7th floor, City Hall
Hamilton, ON L8P 4Y5
Telephone: (905) 546-4147
Fax: (905) 546-4202

Kitchener, Ontario

- **Funding for Feasibility Studies** – for adaptive reuse projects (contact the city for list of targeted sites); grants equal to 50 per cent of the value of the feasibility study, up to $10,000
- **Tax Incentive Equivalent for Rehabilitation and Redevelopment of Institutional, Residential, Commercial and Industrial Sites** – provides a grant equivalent to a percentage of tax for a period of three years, commencing the year following the completion of construction and occupancy of the site; grant is equal to 50 per cent of the city's portion of the property tax increase attributed to the improvements
- **Municipal Development Charges Exemption** – for development within the downtown improvement area; regional development charges continue to apply
- **Park Dedication Fee Waiver** – for all residential development
- **Municipal Application Fees Refund** – on demolition and building permits, site plan approvals, occupancy certificates and sign permits, upon final completion of the project and subject to council approval
- **Façade/Interior Improvement Loan Program** – provides financial assistance to owners of downtown commercial properties for exterior/interior building improvements; work must be completed in one year (contact the city for loan details)

Note: Total value of all refunds under the above incentives cannot exceed the value of the work done. Applications for assistance are subject to the availability of funding.

For more information, contact:

Wayne Pearce
Department of Business and
Planning Services
City of Kitchener, 6th floor, City Hall
200 King Street West
Kitchener, ON N2G 4G7
Telephone: (519) 741-2429
Fax: (519) 741-2722

London, Ontario

- **Downtown Rehabilitation and Redevelopment Program** (tax increment equivalent financing)

  Level 1 – rehabilitated or renovated buildings designated under the *Ontario Heritage Act*, with no compromise to the architectural or historical integrity of the building, may receive a grant. The initial grant value is 80 per cent of the increase in municipal taxes, declining to zero per cent after 12 years.

  Level 2 – existing buildings that are rehabilitated or renovated to ensure long-term viability may receive a grant. Initial grant value is equivalent to 70 per cent of the increase in municipal taxes, declining to zero per cent after 12 years.

  Level 3 – to encourage redevelopment of vacant or under used sites, new buildings that are developed on vacant or cleared sites within the downtown may receive a grant to offset increased assessment arising from property improvements. Initial grant value is equivalent to 60 per cent of the increase in municipal taxes, declining to zero per cent after 12 years.

- **Façade Restoration Loan Program** – provides interest-free loans of up to $25,000 to property owners to cover half the cost of eligible improvements. Loans may be increased an additional $5,000 if the property is designated under the *Ontario Heritage Act*. Loan is amortized over a maximum period of 10 years and is secured. Payments begin six months after loan advancement. Early payment may be made without penalty.

- **Building Renovation Loan Program** – provides interest-free loans of up to $50,000 to property owners to cover half the cost of eligible improvements (rehabilitation of existing structures). Amortization of loan over a maximum period of 10 years is secured. Payments begin six months after loan advancement. Early payment may be made without penalty.

- **Development Charges Exemption** – encourages redevelopment of vacant or underused sites for residential development (six-year program ending in 2000).

- **Parking Requirements Waiver** – for downtown residential development.

For more information, contact:
Planning and Development Department
Planning Division
City of London, City Hall
300 Dufferin Avenue
London, ON N6A 4L9
Telephone: (519) 661-4980
Fax: (519) 661-5397

Thunder Bay, Ontario

- **Core Area Rehabilitation and Redevelopment Grant Program** (tax increment equivalent) – allows for a grant equal to 100 per cent of any increase in municipal taxes that results from the reassessment of improved properties during the ten-year period commencing January 1, 1998

- **Core Area Planning and Building Fee Rebate Program** – allows for a grant equal to 100 per cent of the fees required for most planning approvals and building permits, upon the completion of a project (official plan and zoning bylaw amendments, minor variances/permissions, statements of approval, consents to sever, site plan control and development agreements, plans of subdivision/condominium, *Rental Housing Protection Act* applications and building permit applications)

- **Core Area Façade Loan Improvement Program** – provides interest-free loans, amortized over ten years, for 50 per cent of the cost to improve the exterior façades of buildings, to a maximum of $15,000 per loan

- **Core Area Feasibility Study Grant Program** – provides grant to fund up to 50 per cent, to a maximum of $10,000, of the eligible cost for a feasibility study to determine potential adaptive reuses of certain buildings

- **Less Restrictive Zoning** – allows for an increased number of uses within the city's downtown areas; standards such as yard, frontage and parking requirements are altered to facilitate positive development in the central business district

Note: contact the city for eligibility requirements.

For more information, contact:
Mark Smith
Manager, Long Range Planning,
Planning and Building Department
City of Thunder Bay
Victoriaville Civic Centre
111 Syndicate Avenue South
Thunder Bay, ON P7C 5K4
Telephone: (807) 625-2833
Fax: (807) 623-2206

Municipal Services Offices

Central
777 Bay Street, 14th Floor
Toronto, ON M5G 2E5
General Inquiry: (416) 585-6226
Toll Free: 1-800-668-0230
Fax: (416) 585-6882

Southwest
659 Exeter Road, 2nd Floor
London, ON N6E 1L3
General Inquiry: (519) 873-4020
Toll Free: 1-800-265-4736
Fax: (519) 873-4018

East
8 Estate Lane
Rockwood House
Kingston, ON K7M 9A8
General Inquiry: (613) 548-4304
Toll Free: 1-800-267-9438
Fax: (613) 548-6822

Northeast
159 Cedar Street, Suite 401
Sudbury, ON P3E 6A5
General Inquiry: (705) 564-0120
Toll Free: 1-800-461-1193
Fax: (705) 564-6863

Northwest
435 James Street S., Suite 223
Thunder Bay, ON P7E 6S7
General Inquiry: (807) 475-1651
Toll Free: 1-800-465-5027
Fax: (807) 475-1196

For additional copies of this document in French and English, please visit our Web site **[www.mah.gov.on.ca]** or contact:

Publications Ontario Bookstore
880 Bay Street
Toronto, ON M7A 1N8
(416) 326-5300 or
1-800-668-9938

Ministry of Municipal Affairs and Housing
Municipal Finance Branch
Provincial Planning & Environmental Services Branch
777 Bay Street
Toronto, ON M5G 2E5

Ontario

Outils financiers en matière de planification et d'aménagement à la portée des municipalités

Planifier ENSEMBLE

Avis important aux lecteurs :

Le ministère des Affaires municipales et du Logement croit que le présent manuel peut être utile aux municipalités. Les outils et programmes financiers inclus ont été conçus à l'échelle locale et en fonction de situations bien particulières. De plus, ils ont été élaborés à partir de conseils juridiques très particuliers. Les municipalités doivent prendre des décisions au niveau local, y compris respecter les lois et règlements applicables. Le présent manuel ne constitue donc pas une source de renseignements juridiques ou professionnels spécialisés en ce qui concerne toute question de financement particulière ou tout autre question connexe. Il est donc recommandé de consulter un spécialiste sur ces questions.

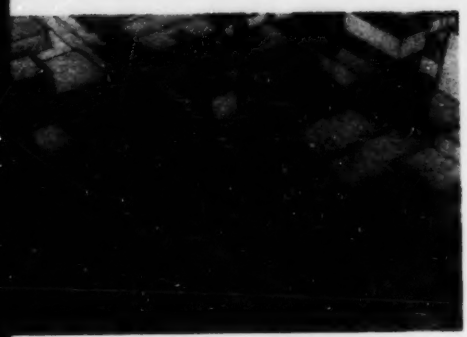
Les utilisateurs sont responsables de l'emploi qu'ils font des renseignements figurant dans le présent manuel.

Été 2000

Table des matières

1	Introduction	1
2	Objectif	2
3	Menu – Outils financiers	3
4	Contexte législatif en Ontario.	4
	Loi sur les municipalités	4
	Loi sur l'aménagement du territoire	5
	Loi sur le patrimoine de l'Ontario	5
	Loi de 1997 sur les redevances d'aménagement	6
5	Incitatifs financiers offerts par les municipalités	7
	Subventions ou prêts	8
	Subventions ou prêts équivalant à de nouveaux impôts fonciers	9
	Exemple d'une subvention équivalant à de nouveaux impôts fonciers en Ontario	10
	Dispense/remboursement/réduction des droits relatifs aux demandes d'aménagement et dispense des redevances d'aménagement	12
	Autres outils	12
	Exemple – Économies de coûts	13
6	Profils municipaux	14
	Cambridge	15
	Hamilton/municipalité regionale de Hamilton-Wentworth	16
	Kitchener	17
	London	18
	Thunder Bay	19
	Les bureaux des services aux municipalités	20

Aujourd'hui



et hier

Projet Gooderham & Worts, Toronto

Belleville, Bay of Quinte

Restauration des terres humides

Le paysage économique de l'Ontario est en évolution. Dans les centres urbains établis depuis déjà longtemps, les entreprises manufacturières traditionnelles ferment leurs portes ou s'installent dans des installations plus efficientes et polyvalentes, adoptent le système de livraison juste-à-temps et diverses techniques d'automatisation, et exercent des activités plurifonctionnelles en vue d'être concurrentielles à l'échelle internationale.

Les propriétaires de biens-fonds et les exploitants de commerce dans le centre des collectivités ontariennes doivent relever de nouveaux défis à mesure que le secteur de la vente au détail poursuit son processus de restructuration. Les magasins-entrepôts, les centres d'aménagement pour la maison et les hypermarchés qui s'implantent à la périphérie d'une municipalité attirent les consommateurs du centre de la localité et ceux des collectivités environnantes.

On assiste à la transformation des ports industriels sablonneux et des secteurs riverains en parcs urbains, parsemés de tours d'appartements de grand standing et dotés de restaurants, d'établissements de services personnels et de lieux de divertissement.

Les petites villes et les villages constatent qu'ils peuvent eux aussi se faire une place au soleil et attirer de nouveaux investissements en commercialisant la qualité de vie et les équipements collectifs qui font leur réputation sur Internet. Le web établit des conditions de concurrence plus égales en matière de développement économique, mais seulement ceux qui connaissent les règles du jeu et les techniques de l'inforoute peuvent en profiter.

Les petites localités développent de nouveaux créneaux de marché dans la nouvelle économie mondiale et ciblent de nouveaux secteurs d'activités comme la biotechnologie et l'industrie agro-alimentaire, l'écotourisme, l'aménagement de collectivités pour accueillir les premiers retraités de la génération du baby-boom, les mini-groupes de technologie de pointe sur place, les centres d'appels, etc.

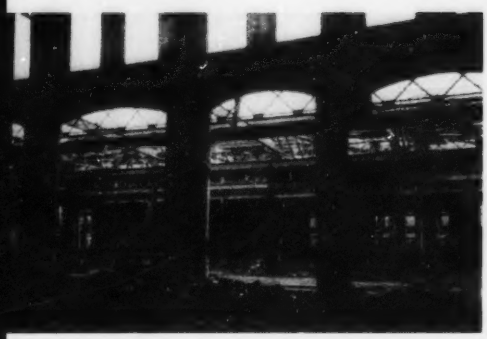
À mesure que les municipalités ontariennes passent d'une économie industrielle à une économie axée sur le savoir, les « collectivités intelligentes » de toute taille commencent à regrouper des coalitions de municipalités urbaines et rurales, des chambres de commerce, des entreprises locales et des groupes communautaires de développement économique pour qu'ils disposent de l'infrastructure de l'information appropriée et d'une quantité croissante de ressources en matière de connaissances à l'échelle locale.

Les conseils municipaux, les directeurs municipaux, les urbanistes, les agents de développement économique, les trésoriers et les conseillers juridiques doivent tous trouver de nouvelles façons de planifier, de financer et de mettre en œuvre leurs nouvelles visions pour leur collectivité.

Objectif

La présente publication vise à aider les municipalités à recenser un éventail d'outils financiers qu'elles peuvent utiliser pour appuyer leurs activités de planification et d'aménagement. Elle accompagne deux programmes de politiques de planification du ministère des Affaires municipales et du Logement : 1) Les municipalités et le développement économique, 2) Les friches contaminées en vedette.

La publication décrit un certain nombre d'incitatifs municipaux dans le domaine du financement et de la planification visant à encourager le réaménagement, la revitalisation et l'amélioration des terrains bâtis et des quartiers d'une municipalité. Un certain nombre de municipalités offrent des aides financières importantes sous forme de prêts et de subventions. D'autres suppriment un éventail de droits, de frais et de redevances. Certaines, enfin, fournissent des incitatifs indirects en prévoyant des exigences plus souples en matière d'aménagement, de stationnement et de zonage.



Le projet Spencer Creek Village avant le réaménagement

Dundas

Certains de ces outils financiers sont couramment utilisés et sont bien compris. D'autres, comme les subventions équivalant à de nouveaux impôts fonciers, commencent tout juste à être utilisés en Ontario aux fins de la revitalisation des centres-villes ou du réaménagement des friches contaminées. Ils pourraient même être appliqués à d'autres fins à mesure que les besoins et les priorités des municipalités évoluent.

La présente publication passe en revue les outils financiers dont peuvent se prévaloir les municipalités ontariennes dans le contexte législatif actuel. Elle dresse aussi le profil des incitatifs financiers qu'offrent Cambridge, Hamilton/municipalité régionale de Hamilton-Wentworth, Kitchener, London et Thunder Bay. Ces profils décrivent la façon dont chaque municipalité emploie le outil financier en question. Nombre de ces outils sont appliqués dans le centre des collectivités ontariennes et illustrent, par conséquent, les priorités et les besoins actuels des municipalités. Néanmoins, ils peuvent être suffisamment souples pour que leur application soit possible à l'extérieur des centres-villes, comme les terrains à vocation industrielle et commerciale et les secteurs riverains.

Les municipalités qui entreprennent une étude de leur niveau de préparation en matière de développement économique ou une étude de planification du réaménagement des friches contaminées trouveront dans la présente publication de nouvelles idées qu'elles pourront adapter à leur propre situation, ainsi que de nouvelles sources de renseignements pratiques provenant d'administrations municipales qui ont mis à l'essai certains des outils financiers utilisés moins fréquemment.

Voici un « menu » des outils financiers qu'utilisent actuellement les villes de Cambridge, Hamilton, Kitchener, London et Thunder Bay. Certains outils visent plus particulièrement le réaménagement des sites contaminés, alors que d'autres sont plus généraux et pourraient être adaptés à d'autres zones géographiques.

Menu – Outils Financiers

Outils – Sites contaminés **Pages**

1. Programme de subventions pour le centre-ville 15
2. Dispense - Droits de présentation d'une demande de projet de réaménagement et d'un permis de construire 15
3. Annulation de l'arriéré d'impôt foncier 15
4. Remise équivalant de l'impôt foncier (partie municipale seulement) 15
5. Dispense / Crédit - Travaux et redevances d'aménagement 15
6. Rajeunissement des bâtiments 15
7. Aide au titre de la conception 15

Incitatifs pour les propriétaires

8. Incitatif fiscal 16,17
9. Programme de réhabilitation et de réaménagement du centre-ville (subventions équivalant à de nouveaux impôts fonciers) 18
10. Programme de conversion en logements 16
11. Programme de subventions au titre de la réhabilitation et du réaménagement du centre-ville (Programme de subventions équivalant à de nouveaux impôts fonciers) 19
12. Programme de subvention au titre des études de faisabilité 17,19
13. Programmes de prêt pour l'amélioration des façades et des intérieurs 16,17,18,19
14. Programme de prêts au titre de la rénovation des bâtiments 18

Incitatifs généraux

15. Dispense / Crédit - Redevances d'aménagement 15,16,17,18
16. Souplesse des exigences en matière de stationnement 16,18
17. Souplesse des exigences en matière de zonage 16,19
18. Affectation à des fins de parcs 16,17
19. Remboursement des droits applicables à diverses demandes 15, 16, 17, 19

On trouvera ci-dessous une liste des textes de loi de l'Ontario qui ont trait aux programmes d'aide financière et aux autres stimulants financiers que l'on peut utiliser en vue d'encourager l'aménagement et le réaménagement des terrains appartenant à des particuliers.

Loi sur les municipalités

La Loi sur les municipalités (paragraphe 111 (1)) interdit au conseil municipal d'aider directement ou indirectement une activité manufacturière ou une autre entreprise industrielle ou commerciale en accordant une aide sous forme de primes (on parle parfois de la « règle d'interdiction de primes »). Le conseil municipal ne doit pas, notamment, accorder une aide :

- en cédant ou en prêtant des biens appartenant à la municipalité, y compris des sommes d'argent;
- en louant ou en vendant des biens appartenant à la municipalité pour une valeur moindre que leur juste valeur marchande;
- en garantissant des emprunts;
- en accordant une exemption totale ou partielle d'une imposition, de frais ou de droits.

Malgré l'interdiction prévue au paragraphe 111 (1) de la *Loi sur les municipalités*, le paragraphe 111 (2) de la même loi autorise le conseil municipal, avec l'approbation du ministère, à accorder une certaine aide financière afin de mettre en œuvre un plan d'améliorations communautaires qui a été adopté aux termes de l'article 28 de la *Loi sur l'aménagement du territoire.*

Loi sur l'aménagement du territoire

Article 28

Zones d'améliorations communautaires

L'article 28 de la *Loi sur l'aménagement du territoire* énonce le pouvoir des municipalités de désigner des zones d'améliorations communautaires et d'adopter des plans d'améliorations communautaires. Le processus juridique comprend la publication d'un avis, une réunion publique et l'octroi d'un droit d'appel. Une fois que le ministre des Affaires municipales et du Logement l'a approuvé, le plan d'améliorations communautaires peut accorder aux municipalités de vastes pouvoirs en vue d'acquérir, de détenir, de déblayer, de louer et de vendre un bien-fonds dans des secteurs désignés à des fins d'améliorations communautaires.

Dans le contexte du plan officiel d'une municipalité, une fois qu'une administration locale a approuvé des politiques d'améliorations communautaires et une zone d'améliorations communautaires désignée, elle peut exercer les pouvoirs prévus au paragraphe 28 (7) pour accorder des subventions ou des prêts aux propriétaires qui sont inscrits au bureau d'enregistrement immobilier ou au rôle d'imposition.

Si une question de prime éventuelle est soulevée, les incitatifs financiers mis en œuvre pour l'exécution du plan d'améliorations communautaires peuvent, avec l'approbation du ministre, être soustraits à la règle d'interdiction générale de primes prévue à la *Loi sur les municipalités*.

Certes, les plans d'améliorations communautaires ne sont pas nouveaux, mais plusieurs municipalités ne font que commencer à exercer le pouvoir s'y rapportant pour offrir des incitatifs financiers au titre de la réhabilitation des sites contaminés (voir « subventions ou prêts équivalent à de nouveaux impôts fonciers »).

Loi sur le patrimoine de l'Ontario

Article 39

Subventions ou prêts

Outre les dispositions de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, l'article 39 de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario* autorise les municipalités à prévoir l'octroi de subventions ou de prêts au propriétaire d'un bien qui est désigné aux termes de cette loi. Ces subventions et prêts doivent viser à indemniser le propriétaire de la totalité ou d'une partie du coût de transformation (restauration, rénovation et réparation) du bien désigné, aux conditions que le conseil municipal peut prescrire.

Loi de 1997 sur les redevances d'aménagement

La *Loi de 1997 sur les redevances d'aménagement* permet aux municipalités ontariennes de prélever des redevances d'aménagement liées à la croissance (appelées parfois taxes de dénaturation de l'environnement) afin de recouvrer la totalité ou une partie des dépenses d'immobilisations liées aux nouvelles infrastructures municipales nécessaires par suite des nouveaux aménagements. Les services qui peuvent être financés à partir de cette source comprennent les transports (voies publiques et transport en commun), les égouts, l'eau et les autres services qui doivent être fournis afin d'appuyer la croissance résidentielle et non résidentielle.

L'article 4 de la *Loi de 1997 sur les redevances d'aménagement* soustrait la première tranche de 50 pour 100 des travaux d'agrandissement des bâtiments industriels existants à l'application des redevances d'aménagement.

La disposition 10 du paragraphe 5 (1) de la *Loi de 1997 sur les redevances d'aménagement* permet aux municipalités de prévoir des exemptions totales ou partielles à l'égard de certains types d'aménagement.

Dans le but de promouvoir la concurrence économique et la création ou la préservation d'emplois, de nombreuses municipalités ontariennes ont choisi de soustraire entièrement ou partiellement les nouveaux projets d'exploitation industrielle et les travaux d'agrandissement considérable de bâtiments industriels existants à l'application des redevances d'aménagement ou des taxes de dénaturation imposées au niveau local. Dans bien des cas, ces dispenses sont aussi accordées à d'autres types de projets d'exploitation à des fins non résidentielles. Les villes de Cambridge, Hamilton/municipalité régionale de Hamilton-Wentworth, Kitchener et London comptent parmi les municipalités qui emploient cet outil financier.

Aux termes du paragraphe 2 (7) de la *Loi de 1997 sur les redevances d'aménagament*, les municipalités peuvent soustraire certains secteurs à l'application d'un règlement municipal prévoyant l'imposition de redevances d'aménagement. Ces secteurs peuvent comprendre le centre-ville ou une zone d'exploitation, y compris une zone d'améliorations communautaires aux termes de la *Loi sur l'aménagement du territoire*. Les municipalités peuvent aussi adopter des règlements municipaux qui ne s'appliquent pas à un secteur donné.

Incitatifs financiers offerts par les municipalités

Subventions

Prêts

Subventions équivalant à de nouveaux impôts fonciers

Remboursements

Exemptions

Plusieurs municipalités ontariennes ont mis sur pied des programmes d'incitatifs financiers pour appuyer la vision qu'elles ont de l'évolution de leur collectivité et leurs priorités en matière d'aménagement du territoire définies dans leur plan officiel. Les villes de Cambridge, Hamilton/municipalité régionale de Hamilton-Wentworth, Kitchener, London et Thunder Bay figurent parmi les municipalités qui ont instauré un programme d'outils financiers pour appuyer leurs priorités en matière d'aménagement du territoire. Ces programmes visent notamment à attirer des projets de réaménagement des secteurs où les utilisations du sol qui ont été faites par le passé ne sont plus actives ou appropriées. Mentionnons notamment la revitalisation des centres-villes, le réaménagement des friches contaminées, les conversions industrielles, le réaménagement des secteurs portuaires et riverains, et les zones d'améliorations communautaires déstructurées.

Voici les principaux outils financiers que peuvent utiliser les municipalités ontariennes :

- Subventions ou prêts
- Subventions ou prêts équivalant à de nouveaux impôts fonciers
- Exemptions, remboursements, réductions et dispenses de droits

Subventions au centre-ville

Amélioration des façades

Études de faisabilité

Rajeunissement des bâtiments

Subventions ou prêts

La plupart des municipalités qui accordent des aides financières aux termes de l'article 28 de la *Loi sur l'aménagement du territoire* offrent des subventions ou des prêts inconditionnels. Cette approche, qui est normalement assujettie à la règle d'interdiction de primes, sauf en cas d'approbation du ministre, prévoit que le conseil municipal réserve une somme suffisante soit au début du programme, soit tous les ans, afin d'alimenter le programme de prêts ou de subventions. L'avantage des prêts par rapport aux subventions, du point de vue des municipalités, est le suivant : les remboursements peuvent servir à créer un fonds renouvelable aux fins de l'octroi d'autres prêts. Règle générale, les prêts sont sans intérêt ou les intérêts sont inférieurs au taux du marché.

La ville d'Oshawa a adopté une démarche novatrice afin de veiller à ce que ses dépenses soient réduites au minimum. Elle a conclu une entente avec une institution financière aux termes de laquelle l'institution reçoit et approuve les demandes de prêt relatives à des projets admissibles selon les critères de la municipalité. La municipalité, quant à elle, prend le taux d'intérêt du prêt en charge; celui-ci est donc considérablement inférieur au taux du marché. La municipalité a pu ainsi réduire ses dépenses administratives et mettre de côté uniquement les fonds qui étaient nécessaires pour couvrir la subvention de bonification des intérêts.

Centre-ville

Programme de réhabilitation

et de réaménagement

d'un secteur

Subventions ou prêts équivalant à de nouveaux impôts fonciers

Comme nous l'avons mentionné dans la section sur la *Loi sur l'aménagement du territoire*, certaines municipalités ontariennes ont commencé à adapter un concept en vigueur parmi les municipalités américaines et à offrir une aide financière équivalant à de nouveaux impôts fonciers.

Plus d'une quarantaine d'États américains ont adopté des mesures législatives en matière de financement par de nouveaux impôts fonciers pour diverses raisons économiques et sociales, y compris stimuler la construction de logements destinés aux personnes à faible et moyen revenu, créer des possibilités d'emploi, financer des projets d'immobilisations, et encourager le réaménagement de terrains contaminés ou laissés à l'abandon et de centres-villes décrépits.

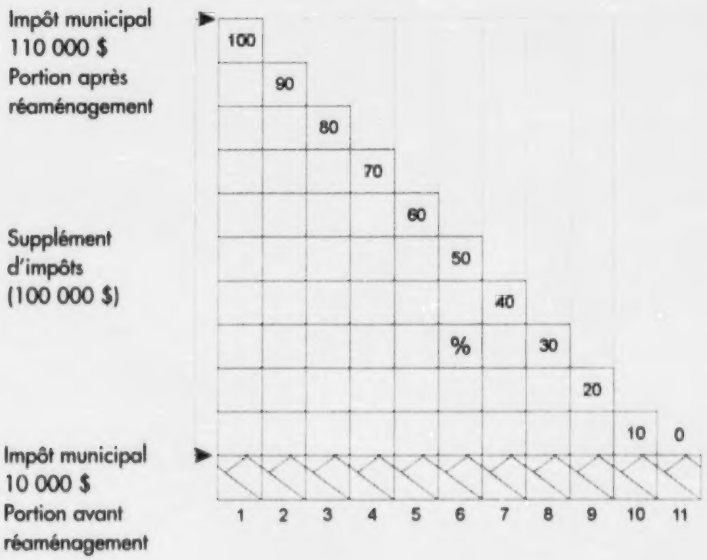
Aux termes des mesures législatives adoptées, les municipalités créent un secteur où s'applique la nouvelle méthode de financement. Elles peuvent geler les impôts versés aux diverses administrations fiscales (municipalité, état, conseil scolaire) au niveau établi avant le réaménagement du site. Toute augmentation des impôts résultant du projet de réaménagement peut être acheminée vers une administration distincte chargée de l'application de la nouvelle méthode de financement et utilisée pour offrir des incitatifs financiers au titre de la réhabilitation d'un site, de la construction d'un nouvel aménagement et de la restauration de bâtiments existants. Des fonds peuvent aussi être affectés à la prestation de nouveaux services et à l'amélioration des services déjà offerts.

Le cadre législatif de l'Ontario ne permet pas aux municipalités de créer des secteurs où pourrait s'appliquer cette nouvelle méthode de financement, de geler les impôts ni d'acheminer des fonds vers une administration distincte. En outre, sauf exception, la règle d'interdiction des primes interdit généralement le versement de primes aux entreprises commerciales ou industrielles. Toutefois, un certain nombre de municipalités ont élaboré des démarches novatrices afin d'offrir des incitatifs financiers au titre des initiatives d'améliorations communautaires et de réaménagement que lance le secteur privé et qui réduisent au minimum les pressions financières exercées sur l'administration locale. Les villes de London et Thunder Bay ont mis sur pied des programmes en vue d'offrir des subventions équivalant à de nouveaux impôts fonciers aux propriétaires grâce aux dispositions en matière d'améliorations communautaires de l'article 28 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*. Un certain nombre d'autres municipalités sont en train d'adopter des programmes semblables.

On trouvera dans les deux pages suivantes un exemple d'une subvention équivalant à de nouveaux impôts fonciers.

Exemple d'une subvention équivalant à de nouveaux impôts fonciers en Ontario

Exemple d'une subvention équivalant à de nouveaux impôts fonciers en Ontario



Impôts après le réaménagement – avant le réaménagement = Nouveaux impôts foncier

110 000 $ moins 10 000 $ = 100 000 $

Résultats prévus

- Partie des impôts municipaux pour les années 1 à 10 du programme = 1 million de
- Valeur de la subvention pour les années 1 à 10 du programme = 550 000 $

(en fonction des hypothèses énoncées à la page suivante)

Subvention équivalant à de nouveaux impôts fonciers en Ontario

Hypothèses - Programme de subventions aux propriétaires inscrits au bureau d'enregistrement immobilier ou au rôle d'imposition

1. Durée de la subvention : 10 ans.
2. Partie des impôts municipaux avant le réaménagement : 10 000 $ (constants).
3. Partie des impôts municipaux après le réaménagement : 110 000 $ (constants).
4. Montant égal aux nouveaux impôts fonciers = 100 000 $ (constants) (110 000 $ moins 10 000 $) par année pendant la durée de la subvention.
5. Pendant la première année du programme, la subvention au propriétaire est égale à 100 pour cent des nouveaux impôts fonciers. Par la suite, la subvention diminue de 10 pour cent par année (pendant la deuxième année, elle correspond à 90 pour cent, à 80 pour cent pendant la troisième année, etc.)

Si les hypothèses restent constantes, les prévisions suivantes s'appliquent aux années 1 à 10 du programme:

Hypothèse 1 Année du programme	Hypothèses 2, 3 et 4 Nouveaux impôts fonciers ($)	Hypothèse 5 Pourcentage de la subvention (pour cent)	Hypothèses 4 et 5 Subvention accordée ($)
1	100,000 $	100	100,000 $
2	100,000 $	90	90,000 $
3	100,000 $	80	80,000 $
4	100,000 $	70	70,000 $
5	100,000 $	60	60,000 $
6	100,000 $	50	50,000 $
7	100,000 $	40	40,000 $
8	100,000 $	30	30,000 $
9	100,000 $	20	20,000 $
10	100,000 $	10	10,000 $
TOTAL (Années 1 à 10)	**1 million de $**		**550,000 $**

Dispense des droits du permis de construire

Dispense des droits de la demande d'aménagement

Remboursement de droits de réserve de parcs

Dispense des redevances d'aménagement

Dispense/Remboursement/Réduction des droits relatifs aux demandes d'aménagement et dispense des redevances d'aménagement

Nombre de municipalités qui accordent des subventions ou des prêts aux termes de l'article 28 de la *Loi sur l'aménagement du territoire* offrent aussi d'autres incitatifs qui, collectivement, peuvent avoir des incidences considérables sur la viabilité financière d'un projet de réaménagement.

Parmi les incitatifs offerts, mentionnons les suivants : dispense ou remboursement des droits applicables à certaines demandes (modification du plan officiel ou d'un règlement de zonage, consentement au lotissement, plans de lotissement, accords d'aménagement, demandes et ententes – plans d'implantation, dérogation mineure, permis de démolir, permis de construire, réserve de parcs, et dispense des redevances d'aménagement).

Autres outils

Voici d'autres incitatifs financiers qui peuvent servir à payer les redevances d'aménagement : élimination ou souplesse des exigences en matière de stationnement à l'égard de certains types d'aménagement, exigences en matière de zonage moins limitatives en ce qui concerne les travaux d'aménagement à des fins commerciales et résidentielles, et financement d'études de faisabilité reliées à des projets de réutilisation adaptée.

Exemple – économies de coûts

On trouvera à la page suivante l'annexe de la cité de Hamilton/municipalité régionale de Hamilton-Wentworth. Elle illustre les économies de coûts qui peuvent résulter de la dispense ou du remboursement de certaines redevances en matière d'aménagement.

Nombre de ces outils encouragent les projets de réaménagement dans les secteurs où existent déjà des infrastructures et des services. Les contribuables ne financent donc pas les nouvelles infrastructures, même si aucune redevance d'aménagement n'est prélevée.

Dans les zones d'améliorations communautaires, il est anticipé que les projets d'aménagement ou de réaménagement donneront lieu à des avantages économiques et sociaux considérables, comme une augmentation de l'évaluation foncière, la revitalisation de la collectivité, et une utilisation et réutilisation plus efficiente et plus efficace des biens-fonds et des services, des installations et des infrastructures existants.

Cité de Hamilton/Municipalité régionale de Hamilton-Wentworth
Économies de coûts – Redevances en matière d'aménagement

Région – Redevances d'aménagement .....2,64 $/pi²
Commercial

Cité – .....Maison ind., jumelée, en rangée 1 565,44 $
Red. app. de 2 ch. à c. ou plus 894,54 $
d'am. rés. app. de 1 ch. à c. 447,27 $

Région – .....maison individuelle 5 113 $
Red. immeuble collectif 3 798 $
d'am. rés. appartement 2 191 $

Modification du plan officiel .....2 300 $

Modification du règlement de zonage .....2 300 $

Dérogation mineure .....250 $
(habitation 1 ou 2 familles)

Dérogation mineure (tous les autres types) .....400 $

Permis de démolition 220 $ + 25 $ pour chaque tranche additionnelle de 3 000 m² après la première tranche de 3 000 m²
100 $ pour les bâtiments accessoires sans services
75 $ pour le garage ou le hangar d'un logement unifamilial

Droits d'inspection Certificat de conformité
200 $ + 10 $ / 93 m3 au-delà des premiers 93 m³
35 $ pour chaque inspection après la première inspection, pour autoriser l'occupation d'un lieu en tout ou en partie

Permis – changement d'usage. .....150 $

Vérification du zonage .....Service exprès 120 $
Service ordinaire 80 $

Permis de construire .....150 $ pour la 1re tranche de 10 000 $ de la valeur estimée de la construction + 9 $ pour chaque tranche additionnelle de 1 000 $

Demande d'un plan d'implantation .....1 500 $

Révision du plan d'implantation approuvé.....550 $

Création de parcs (5 %) .....5 % ou montant versé .....en espèces

Exigences en matière.....0,8 espace de stationnement lour un logement de type A résidentiel (sauf institution de soins en établissement ou établissement de soins de courte durée)

Exigences – superficie .....Secteur « 1 »
pour logements multiples lot de 65 m²
dans les secteurs « 1 » (699,68 pi²) par logement

La municipalité peut, afin de stimuler un projet de réménagement, renoncer à la perception de ces droits, les rembourser ou prévoir une dispense

Profils municipaux

Voici les profils des programmes d'incitatifs financiers qu'offrent les villes de Cambridge, Hamilton/municipalité régionale de Hamilton-Wentworth, Kitchener, London et Thunder Bay. Chaque profil décrit brièvement les outils figurant dans le menu.

Si vous souhaitez obtenir des renseignements supplémentaires sur la façon dont chaque municipalité emploie ces incitatifs, communiquez avec la personne-ressource pertinente.

Cambridge

Hamilton/municipalité régionale de Hamilton-Wentworth

Kitchener

London

Thunder Bay

Cambridge, Ontario

- **Programme de subventions pour le centre-ville** – une subvention égale à 50 pour cent des coûts de réhabilitation jusqu'à concurrence de 1 000 $ par logement peut être offerte. Elle est versée à la délivrance du permis de construire.
- **Dispense – Droits de présentation d'une demande de projet de réaménagement ou d'un permis de construire** – nouveaux logements construits sur d'anciens sites contaminés réhabilités dans le centre-ville.
- **Dispense – Droits applicables à un permis de construire** – pour tous les projets d'aménagement dans le centre-ville.
- **Annulation de l'arriéré d'impôt foncier** – La politique d'annulation de l'impôt foncier assortie d'un critère d'admissibilité.
- **Remise de l'impôt foncier** (partie municipale seulement) – programme de trois ans (rabais de 75 pour cent, 50 pour cent et 25 pour cent de l'impôt foncier) qui s'applique aussi aux terrains non contaminés dans le centre-ville. Les paiements visent les augmentations de l'impôt foncier par suite des améliorations apportées aux biens-fonds.
- **Programme de rajeunissement des bâtiments** – prêts à faible taux d'intérêt pour certaines catégories d'améliorations aux biens-fonds du centre-ville.
- **Aide au titre de la conception** – subventions aux propriétaires qui ont besoin d'une aide professionnelle pour concevoir des améliorations à un bien-fonds.
- **Crédit – Travaux d'aménagement** – pour un bien-fonds qui doit être nettoyé aux termes des Directives sur la remise en état de lieux contaminés en Ontario que le ministère de l'Environnement a établies en 1996. Le crédit est égal au montant de l'évaluation et des travaux de nettoyage du bien-fonds, mais il ne doit pas dépasser la totalité des redevances d'aménagement qui doivent être versées à la ville à l'égard du projet.
- **Dispense – Redevances d'aménagement** – redevances imposées dans le centre-ville par la ville, la région de Waterloo et la commission hydro-électrique (toutes les redevances d'aménagement).
- **Crédit – Redevances d'aménagement** – à l'égard des biens-fonds désignés aux termes de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario* (crédit maximal calculé en fonction de la structure existante).

Pour un complément d'information, communiquer avec :
Cité de Cambridge,
73, rue Water Nord, C.P. 669,
Cambridge ON N1R 5W8
Téléphone : (519) 740-4650
Télécopieur : (519) 622-6184

Hamilton, Hamilton-Wentworth, Ontario

- **Remboursement – Droits de présentation d'une demande à la municipalité** (modification du plan officiel, modification d'un règlement de zonage, approbation d'un plan d'implantation et révisions apportées à un plan d'implantation approuvé, modification d'un plan de quartier approuvé, dérogation mineure, permis de démolir, droits d'inspection, permis pour un changement d'usage, vérification du zonage, permis de construire).
- **Dispense – Redevances d'aménagement** – travaux d'aménagement à des fins commerciales et résidentielles au centre-ville.
- **Remboursement de droits** – Affectation de 5 pour cent pour la création de parcs – travaux d'aménagement à des fins résidentielles.
- **Dispense – Exigences en matière de stationnement** – nouvelles constructions résidentielles et rénovations/conversions.
- **Centre des affaires – travaux d'aménagement à des fins commerciales** – aucune exigence en matière de stationnement.
- **Exigences – zonage résidentiel** – souplesse prévue pour favoriser les travaux d'aménagement à des fins commerciales et résidentielles.
- **Programme de conversion en logements** – prêts sans intérêt pour la conversion d'espaces non résidentiels en espaces résidentiels et la réhabilitation des espaces résidentiels de qualité médiocre dans la zone d'améliorations communautaires.
- **Programmes d'amélioration des façades dans le centre-ville – Objectif 2000** – offre de subventions de contrepartie pour l'amélioration des façades des bâtiments commerciaux et industriels et de la signalisation, et la pose d'auvents sur les immeubles de la zone d'améliorations communautaires.

Programme d'incitatifs financiers

- Remise équivalente des impôts résultant de la rénovation d'un bâtiment commercial/industriel désigné aux termes de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario* sur une période de cinq ans. La remise équivalente s'applique à la partie municipale et régionale de l'augmentation des impôts fonciers par suite des travaux de rénovation (communiquer avec la ville pour obtenir la liste des critères et des exigences applicables de même que la liste des bâtiments désignés). Le montant total du remboursement ne doit pas dépasser le montant des travaux effectués.

Pour un complément d'information, communiquer avec :
Bill Janssen,
chef, Section des initiatives communautaires
Cité de Hamilton et municipalité régionale de Hamilton-Wentworth
71, rue Main Ouest, 7e étage,
Hôtel de ville, Hamilton ON L8P 4Y5
Téléphone : (905) 546-4147
Télécopieur : (905) 546-4202

Kitchener, Ontario

- **Financement des études de faisabilité** – projets de réutilisation adaptée (communiquer avec la ville pour obtenir la liste des sites ciblés). Les subventions offertes sont égales à 50 pour cent du montant de l'étude de faisabilité, jusqu'à concurrence de 10 000 $.

- **Incitatif fiscal** – au titre de la réhabilitation et du réaménagement de sites institutionnels, résidentiels, commerciaux et industriels sous forme d'une subvention égale à un pourcentage de l'impôt sur une période de trois ans à partir de l'année qui suit l'achèvement des travaux de construction et l'occupation du site. La subvention est égale à 50 pour cent de la partie municipale de l'augmentation des impôts fonciers par suite des travaux d'amélioration.

- **Dispense – Redevances d'aménagement – palier municipal** – projets de réaménagement dans la zone d'améliorations communautaires du centre-ville. Les redevances d'aménagement qu'impose la municipalité régionale s'appliquent toujours.

- **Dispense – Droits d'affectation à des fins de parcs** – pour tous les projets d'aménagement à des fins résidentielles.

- **Remboursement – Droits de présentation d'une demande à la municipalité** (permis de démolir et de construire, approbations des plans d'implantation, certificats d'occupation et permis d'installer des panneaux) – à la fin du projet et sous réserve de l'approbation du conseil.

- **Programme de prêts pour l'amélioration des façades et des intérieurs** – aide financière accordée aux propriétaires de bâtiments commerciaux au centre-ville pour l'amélioration de l'extérieur et de l'intérieur des bâtiments. Les travaux doivent être réalisés dans un délai d'un an (communiquer avec la ville pour un complément d'information sur les prêts).

Remarque : La valeur totale de tous les remboursements aux termes de ces divers programmes ne doit pas dépasser la valeur des travaux effectués. Les demandes d'aide financière sont assujetties à la disponibilité des fonds.

Pour un complément d'information, communiquer avec :
Wayne Pearce,
Services commerciaux et d'aménagement
Cité de Kitchener, 6e étage,
Hôtel de ville, 200, rue King Ouest,
Kitchener ON N2G 4G7
Téléphone : (519) 741-2429
Télécopieur : (519) 741-2722

London, Ontario

- **Programme de réhabilitation et de réaménagement du centre-ville** (subventions équivalant à de nouveaux impôts fonciers)

  Niveau 1 – les travaux de réhabilitation ou de rénovation de bâtiments désignés aux termes de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*, qui ne portent pas atteinte à l'intégrité architecturale ou historique des bâtiments, peuvent être subventionnés. La valeur de la subvention initiale est égale à 80 pour cent de l'augmentation des impôts municipaux, et elle descend à 0 pour cent après 12 ans.

  Niveau 2 – les travaux de réhabilitation ou de rénovation de bâtiments existants visant à prolonger leur viabilité à long terme peuvent être subventionnés. La valeur de la subvention initiale est égale à 70 pour cent de l'augmentation des impôts municipaux, et elle descend à 0 pour cent après 12 ans.

  Niveau 3 – les travaux de réaménagement d'un site vacant ou sous-utilisé et les travaux d'aménagement de nouveaux bâtiments sur des sites vacants ou déblayés dans le centre-ville peuvent être subventionnés (l'aide financière vise à neutraliser l'augmentation de l'évaluation foncière par suite des améliorations apportées aux biens-fonds). La valeur de la subvention initiale est égale à 60 pour cent de l'augmentation des impôts municipaux, et elle descend à 0 pour cent après 12 ans.
- **Programme de prêts au titre de la restauration des façades** – des prêts sans intérêt d'au plus 25 000 $ peuvent être accordés aux propriétaires fonciers afin de couvrir la moitié des travaux d'améliorations admissibles. La valeur des prêts peut être majorée de 5 000 $ si le bien est désigné aux termes de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*. Les prêts sont amortis sur une période d'au plus 10 ans et ils sont garantis. Le propriétaire doit commencer à rembourser le prêt six mois après son obtention. Il peut faire des paiements anticipés sans aucune pénalité.
- **Programme de prêts au titre de la rénovation des bâtiments** - des prêts sans intérêt d'au plus 50 000 $ peuvent être accordés aux propriétaires fonciers afin de couvrir la moitié des travaux d'améliorations admissibles (réhabilitation des structures existantes). Les prêts sont amortis sur une période d'au plus 10 ans et ils sont garantis. Le propriétaire doit commencer à rembourser le prêt six mois après son obtention. Il peut faire des paiements anticipés sans aucune pénalité.
- **Dispense – Redevances d'aménagement** – ces dispenses visent à encourager le réaménagement des sites vacants ou sous-utilisés à des fins résidentielles (programme d'une durée de six ans, qui prend fin en 2000).
- **Dispense – Exigences en matière de stationnement** – travaux de réaménagement à des fins résidentielles au centre-ville.

Pour un complément d'information, communiquer avec :
Département de planification et d'aménagement – Division de la planification
Cité de London, Hôtel de ville, 300, avenue Dufferin, London ON N6A 4L9
Téléphone : (519) 661-4980
Télécopieur : (519) 661-5397

Thunder Bay, Ontario

- **Programme de subventions au titre de la réhabilitation et du réaménagement du centre-ville** (subventions équivalant à de nouveaux impôts fonciers) – Les subventions, qui s'adressent aux propriétaires fonciers admissibles, sont égales à 100 pour cent de toute augmentation des impôts municipaux par suite de la nouvelle évaluation des biens-fonds améliorés. Elles sont offertes sur une période de 10 ans, à partir du 1er janvier 1998.

- **Programme de remise des droits de planification et de construction dans le centre-ville** – Les subventions, qui s'adressent aux propriétaires admissibles, sont égales à 100 pour cent des droits applicables à la plupart des demandes d'approbation de travaux d'aménagement et de permis de construire, à l'achèvement des travaux (modifications d'un plan officiel et d'un règlement municipal de zonage, dérogations mineures/permissions, déclarations d'approbation, consentements au lotissement, ententes relatives au contrôle d'un plan d'implantation et ententes d'aménagement, plans de lotissement/condominium, demandes présentées aux termes de la *Loi sur la protection des logements locatifs*, demandes de permis de construire).

- **Programme de prêts au titre de l'amélioration des façades dans le centre-ville** – Les prêts sans intérêt, accordés aux propriétaires admissibles, sont amortis sur une période de 10 ans et sont égaux à 50 pour cent du coût des travaux d'amélioration de la façade extérieure des bâtiments. Le montant maximal de chaque prêt est de 15 000 $.

- **Programme de subventions au titre des études de faisabilité dans le centre-ville** – Les subventions, qui s'adressent aux propriétaires admissibles, sont égales à 50 pour cent, jusqu'à concurrence de 10 000 $, des dépenses admissibles d'une étude de faisabilité visant à déterminer les possibilités de réutilisation adaptée de certains bâtiments.

- **Zonage moins limitatif** – augmentation du nombre d'utilisations permises dans le centre-ville. Les normes applicables à la marge d'isolement, à la façade de terrain et au stationnement sont modifiées en vue de faciliter les travaux d'aménagement bénéfiques au centre des affaires.

Remarque : Communiquer avec la ville pour un complément d'information sur les critères d'admissibilité.

Pour un complément d'information, communiquer avec :
Mark Smith, chef – Planification à long terme, Service de planification et de construction
Cité de Thunder Bay, Centre municipal Victoriaville, 111, avenue Syndicate Sud,
Thunder Bay ON P7C 5K4
Téléphone : (807) 625-2833
Télécopieur : (807) 623-2206

Bureaux des services aux municipalités

Centre
777, rue Bay, 14e étage
Toronto ON M5G 2E5
Renseignements généraux :
(416) 585-6226
Numéro sans frais : 1 800 668-0230
Télécopieur : (416) 585-6882

Sud-ouest
659 Exeter Road, 2e étage
London ON N6E 1L3
Renseignements généraux :
(519) 873-4020
Numéro sans frais : 1 800 265-4736
Télécopieur : (519) 873-4018

Est
8 Estate Lane
Rockwood House
Kingston ON K7M 9A8
Renseignements généraux :
(613) 548-4304
Numéro sans frais : 1 800 267-9438
Télécopieur : (613) 548-6822

Nord-est
159, rue Cedar, bureau 401
Sudbury ON P3E 6A5
Renseignements généraux :
(705) 564-0120
Numéro sans frais : 1 800 461-1193
Télécopieur : (416) 564-6863

Nord-ouest
435, rue James Sud, bureau 223
Thunder Bay ON P7E 6S7
Renseignements généraux :
(807) 475-1651
Numéro sans frais : 1 800 465-5027
Télécopieur : (807) 475-1196

Ministère des Affaires municipales et du Logement
Direction des finances municipales
Direction des services provinciaux pour l'aménagement et l'environnement
777, rue Bay
Toronto ON M5G 2E5

Pour obtenir d'autres exemplaires de ce document, en français ou en anglais, veuillez consulter notre site web à **www.mah.gov.on.ca** ou entrer en contact avec :

Publications Ontario
880, rue Bay
Toronto ON
M7A 1N8
(416) 326-5300 ou
1 800 668-9938